

中期報告

2004-05



俊和集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

* 僅作識別之用

中期業績

Chun Wo Holdings Limited(俊和集團有限公司)(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同有關之比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至二零零四年九月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 | |
|-------------|----|------------------------------|---------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
| 營業額 | 2 | 1,338,513 | 1,476,474 |
| 銷售成本 | | (1,274,681) | (1,398,884) |
| 毛利 | | 63,832 | 77,590 |
| 其他經營收入 | | 22,110 | 22,704 |
| 一般及行政開支 | | (59,901) | (61,075) |
| 經營溢利 | 3 | 26,041 | 39,219 |
| 融資成本 | 4 | (1,352) | (2,439) |
| 應佔共同控制個體業績 | | 19,172 | 6,171 |
| 除稅前溢利 | | 43,861 | 42,951 |
| 稅項 | 5 | (10,318) | (10,845) |
| 未計少數股東權益前溢利 | | 33,543 | 32,106 |
| 少數股東權益 | | (88) | 5 |
| 股東應佔溢利 | | 33,455 | 32,111 |
| 擬派中期股息 | 6 | 9,238 | 9,057 |
| 每股盈利 — 基本 | 7 | 4.6仙 | 4.4仙 |
| — 攤薄後 | | 4.5仙 | 不適用 |

簡明綜合資產負債表

二零零四年九月三十日及二零零四年三月三十一日

| | | 未經審核 二零零四年 九月三十日 附註 港幣千元 | 經審核 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------|---|--------------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | 8 | 209,393 | 231,393 |
| 物業、機器及設備 | 8 | 255,347 | 266,365 |
| 發展中物業 | | 147,342 | 447,307 |
| 於聯營公司權益 | | 122,523 | 79,742 |
| 於共同控制個體權益 | | 54,430 | 34,746 |
| 投資 | | 2,003 | 2,003 |
| | | 791,038 | 1,061,556 |
| 流動資產 | | | |
| 應收客戶之合約工程款項 | | 298,306 | 258,201 |
| 發展中物業 | | 497,948 | — |
| 持作出售物業 | | 9,801 | 29,687 |
| 應收賬項、按金及預付款項 | 9 | 584,121 | 532,896 |
| 聯營公司之欠款 | | 487 | 487 |
| 共同控制個體之欠款 | | 40,610 | 41,828 |
| 投資 | | 9,386 | 8,047 |
| 可退回稅項 | | 412 | 4,526 |
| 已抵押銀行存款 | | 14,078 | 62,964 |
| 銀行結餘及現金 | | 128,110 | 282,840 |
| | | 1,583,259 | 1,221,476 |

簡明綜合資產負債表(續)

二零零四年九月三十日及二零零四年三月三十一日

| | 附註 | 未經審核 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付客戶之合約工程款項 | | 243,215 | 238,331 |
| 應付賬項及應計費用 | 10 | 591,989 | 514,011 |
| 欠共同控制個體之款項 | | 70,735 | 78,746 |
| 應繳稅項 | | 11,191 | 5,931 |
| 應派股息 | | 19,445 | — |
| 融資租約承擔 — 一年內到期 | | 10,432 | 14,890 |
| 借款 — 一年內到期 | | 222,839 | 269,197 |
| | | 1,169,846 | 1,121,106 |
| 流動資產淨值 | | 413,413 | 100,370 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,204,451 | 1,161,926 |
| 非流動負債 | | | |
| 融資租約承擔 — 一年後到期 | | 4,935 | 8,285 |
| 借款 — 一年後到期 | | 446,763 | 415,029 |
| 遞延稅項 | | 18,008 | 22,166 |
| | | 469,706 | 445,480 |
| 少數股東權益 | | 2,875 | 2,787 |
| 資產淨值 | | 731,870 | 713,659 |
| 股本及儲備 | | | |
| 股本 | 11 | 73,903 | 72,455 |
| 儲備 | | 657,967 | 641,204 |
| | | 731,870 | 713,659 |

簡明綜合股東權益變動表

截至二零零四年九月三十日止六個月 — 未經審核

| | 投資物業 | | | | | | | 總額 港幣千元 |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
| | 股本 港幣千元 | 股份溢價 港幣千元 | 重估儲備 港幣千元 | 特別儲備 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 換算儲備 港幣千元 | 保留溢利 港幣千元 | |
| 於二零零四年 四月一日 | 72,455 | 242,572 | 38,099 | (7,340) | 8,531 | 676 | 358,666 | 713,659 |
| 發行股份 | 1,448 | 2,753 | - | - | - | - | - | 4,201 |
| 本期間之股東 應佔溢利 | - | - | - | - | - | - | 33,455 | 33,455 |
| 二零零三 / 二零零四年度 擬派末期股息 | - | - | - | - | - | - | (19,445) | (19,445) |
| 於二零零四年 九月三十日 | <u>73,903</u> | <u>245,325</u> | <u>38,099</u> | <u>(7,340)</u> | <u>8,531</u> | <u>676</u> | <u>372,676</u> | <u>731,870</u> |
| 於二零零三年 四月一日 | 72,455 | 242,572 | - | (7,340) | 8,531 | 676 | 296,355 | 613,249 |
| 本期間之股東 應佔溢利 | - | - | - | - | - | - | 32,111 | 32,111 |
| 於二零零三年 九月三十日 | <u>72,455</u> | <u>242,572</u> | <u>-</u> | <u>(7,340)</u> | <u>8,531</u> | <u>676</u> | <u>328,466</u> | <u>645,360</u> |

簡明綜合現金流量表

截至二零零四年九月三十日止六個月

| | 未經審核 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 來自經營業務之現金淨額 | 21,532 | 62,785 |
| (用於)來自投資活動之現金淨額 | (150,661) | 1,782,557 |
| 用於融資活動之現金淨額 | (25,601) | (1,876,482) |
| 現金及與現金等值項目減少淨額 | (154,730) | (31,140) |
| 期初時現金及與現金等值項目 | 282,840 | 154,463 |
| 期終時現金及與現金等值項目 | <u>128,110</u> | <u>123,323</u> |
| 即為： | | |
| 銀行結餘及現金 | <u>128,110</u> | <u>123,323</u> |

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司上市規則附錄16而編製。

編製中期財務報表時所採用之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年財務報表內所採用者符合一致。

2. 業務及地域分類

業務分類

就管理而言，本集團目前經營之三項分支業務為：建築工程、物業發展及物業投資。此等分支業務乃本集團呈報其主要分類資料所依據之基準。

有關上述業務之分類資料列載如下：

截至二零零四年九月三十日止六個月

| | 建築工程 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-----------------|------------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 營業額 | | | | | |
| 對外銷售 | <u>1,301,845</u> | <u>22,066</u> | <u>14,602</u> | <u>-</u> | <u>1,338,513</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | <u>16,651</u> | <u>670</u> | <u>12,883</u> | <u>270</u> | <u>30,474</u> |
| 利息收入 | | | | | 502 |
| 未分配之企業開支 | | | | | <u>(4,935)</u> |
| 經營溢利 | | | | | 26,041 |
| 融資成本 | | | | | <u>(1,352)</u> |
| 應佔共同控制 個體業績 | 19,172 | | | | <u>19,172</u> |
| 除稅前溢利 | | | | | 43,861 |
| 稅項 | | | | | <u>(10,318)</u> |
| 未計少數股東 權益前溢利 | | | | | 33,543 |
| 少數股東權益 | | | | | <u>(88)</u> |
| 股東應佔溢利 | | | | | <u>33,455</u> |

2. 業務及地域分類 (續)

截至二零零三年九月三十日止六個月

| | 建築工程 港幣千元 | 物業發展 港幣千元 | 物業投資 港幣千元 | 其他業務 港幣千元 | 綜合 港幣千元 |
|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | (附註) | | | | |
| 營業額 | | | | | |
| 對外銷售 | 1,474,612 | — | 1,862 | — | 1,476,474 |
| 業績 | | | | | |
| 分類業績 | 44,573 | (115) | 1,777 | (2,823) | 43,412 |
| 利息收入 | | | | | 54 |
| 未分配之企業開支 | | | | | (4,247) |
| 經營溢利 | | | | | 39,219 |
| 融資成本 | | | | | (2,439) |
| 應佔共同控制 個體業績 | 6,171 | | | | 6,171 |
| 除稅前溢利 | | | | | 42,951 |
| 稅項 | | | | | (10,845) |
| 未計少數股東 權益前溢利 | | | | | 32,106 |
| 少數股東權益 | | | | | 5 |
| 股東應佔溢利 | | | | | 32,111 |

附註：源自元朗私人機構參建居屋計劃轄下物業發展項目之營業額及分類業績在呈報分類資料時被歸類為建築工程。

地域分類

本集團之業務營運所在地為香港及中華人民共和國(「中國」)其他地區。

由於本集團之業務90%以上在香港經營，故無列出按地域市場劃分各項業務對溢利貢獻之分析。

3. 經營溢利

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
| 經營溢利已扣除下列各項： | | |
| 折舊及攤銷 | 19,239 | 21,760 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (17,457) | (19,901) |
| | <u>1,782</u> | <u>1,859</u> |

4. 融資成本

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 應付利息 | 7,370 | 20,181 |
| 減：合約工程應佔之數額 | (2,870) | (5,015) |
| 發展中物業應佔之數額 | (3,148) | (12,727) |
| | <u>1,352</u> | <u>2,439</u> |

5. 稅項

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 稅項開支包括： | | |
| 本期間稅項 | | |
| — 香港利得稅 | 10,723 | 4,990 |
| — 中國外資企業所得稅 | 565 | 147 |
| | <u>11,288</u> | <u>5,137</u> |
| 遞延稅項 | | |
| — 香港利得稅 | (4,158) | 4,574 |
| | <u>7,130</u> | <u>9,711</u> |
| 應佔共同控制個體稅項 | | |
| — 香港利得稅 | 3,188 | 1,134 |
| | <u>10,318</u> | <u>10,845</u> |

香港利得稅乃根據兩個期間之估計應課稅溢利按17.5%之稅率計算。

中國外資企業所得稅乃根據中國現行稅率計算。

6. 擬派中期股息

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 擬派中期股息每股港幣1.25仙 (二零零三年：港幣1.25仙) | 9,238 | 9,057 |

7. 每股盈利

每股基本及攤薄後盈利乃根據以下數據計算：

| | 截至九月三十日止六個月 | |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 二零零四年 | 二零零三年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 用作計算每股基本及攤薄後盈利之盈利 －股東應佔溢利 | 33,455 | 32,111 |
| | 股份數目 | |
| 用作計算每股基本盈利之股份 加權平均數 | 727,922,442 | 724,545,896 |
| 購股權對股份可能產生之攤薄影響 | 8,396,006 | |
| 用作計算每股攤薄後盈利之股份 加權平均數 | 736,318,448 | |

由於截至二零零三年九月三十日止期間並無發行可能產生攤薄影響之普通股，故無列載二零零三年度之每股攤薄後盈利。

8. 投資物業 / 物業、機器及設備

本期間內，本集團分別耗資約港幣零元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣19,500,000元)及港幣8,200,000元(截至二零零三年九月三十日止六個月：港幣6,800,000元)購置投資物業與物業、機器及設備。

本期間內，賬面值港幣22,000,000元之投資物業已經出售，而出售之虧損約為港幣500,000元。

本集團於本期間內並無出售任何主要物業、機器及設備。

9. 應收賬項、按金及預付款項

有關建築合約之中期進度付款申請一般按月計算及於一個月內結算。計入本集團之應收賬項、按金及預付款項內之應收貿易賬款港幣309,947,000元(二零零四年三月三十一日：港幣307,269,000元)之賬齡分析如下：

| | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 尚未到期 | 301,776 | 285,552 |
| 0至30日 | 3,914 | 9,116 |
| 31至90日 | 1,568 | 10,701 |
| 91至180日 | 781 | 969 |
| 180日以上 | 1,908 | 931 |
| | <u>309,947</u> | <u>307,269</u> |

10. 應付賬項及應計費用

計入本集團之應付賬項及應計費用內之應付貿易賬款港幣408,045,000元(二零零四年三月三十一日：港幣337,582,000元)之賬齡分析如下：

| | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|---------|------------------------|-------------------------|
| 尚未到期 | 310,256 | 221,019 |
| 0至30日 | 70,266 | 84,096 |
| 31至90日 | 9,213 | 17,304 |
| 91至180日 | 9,622 | 8,661 |
| 180日以上 | 8,688 | 6,502 |
| | <u>408,045</u> | <u>337,582</u> |

11. 股本

| | 股份數目 | 金額 港幣千元 |
|---------------------------|--------------------|---------------|
| 每股面值港幣0.1元之股份 | | |
| 法定： | | |
| 於二零零四年四月一日及 二零零四年九月三十日 | 1,500,000,000 | 150,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零零四年四月一日 | 724,545,896 | 72,455 |
| 行使購股權 | 14,488,000 | 1,448 |
| | <u>739,033,896</u> | <u>73,903</u> |
| 於二零零四年九月三十日 | <u>739,033,896</u> | <u>73,903</u> |

本期間內，俊和計劃項下14,488,000份購股權已按認購價每股港幣0.29元獲行使，導致發行14,488,000股本公司每股面值港幣0.1元之普通股。所有期內發行之股份於各方面與現有股份享有同等權益。

12. 資本承擔

| | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 已訂約惟於財務報表中未作出撥備 有關物業、機器及設備之資本支出 | <u>3,412</u> | <u>3,424</u> |

13. 或然負債

| | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 就下列公司承擔建築工程合約之 履約保證而向金融機構作出之擔保： | | |
| — 附屬公司 | 195,244 | 258,663 |
| — 聯營公司 | 22,400 | 22,400 |
| — 共同控制個體 | 70,015 | 84,443 |
| | <u>287,659</u> | <u>365,506</u> |
| 就下列公司獲得之信貸融資而向 金融機構作出之擔保： | | |
| — 聯營公司 | <u>48,000</u> | <u>48,000</u> |
| 就附屬公司之建築工程合約 而向客戶作出之擔保 | <u>115,900</u> | <u>115,900</u> |

14. 資產抵押

- (a) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣**29,790,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**30,310,000**元)及港幣**5,845,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**5,851,000**元)之香港租約物業及銀行存款，以及一項建築工程合約之利益抵押予多間銀行，作為本集團獲得信貸融資之抵押。
- (b) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣**619,338,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**447,307,000**元)及港幣零元(二零零四年三月三十一日：港幣**50,000,000**元)之香港發展中物業全部權益與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣**700,000,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**700,000,000**元)銀團貸款之抵押。
- (c) 於二零零四年九月三十日，本集團分別將賬面值約為港幣**172,000,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**172,000,000**元)及港幣**8,233,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**7,113,000**元)之投資物業與銀行存款抵押予多間銀行，作為一間附屬公司獲得為數港幣**95,000,000**元(二零零四年三月三十一日：港幣**95,000,000**元)銀行貸款之抵押。

15. 關連人士交易

| | 附註 | 聯營公司 | | 共同控制個體 | |
|------------|-----|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | | 截至九月三十日止六個月 | | 截至九月三十日止六個月 | |
| | | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 | 二零零四年 港幣千元 | 二零零三年 港幣千元 |
| 本期間內進行之交易： | | | | | |
| 已確認合約收入 | (a) | - | - | 4,977 | 338 |
| 工程項目管理費收入 | (a) | - | - | 1,095 | 6,427 |
| 租金收入 | (a) | - | - | 50 | - |
| 警衛服務收入 | (a) | - | - | 420 | 1,239 |

15. 關連人士交易（續）

| | 附註 | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 | 二零零四年 九月三十日 港幣千元 | 二零零四年 三月三十一日 港幣千元 |
|-------------------------------------|-----|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| 就關連人士承擔建築 合約之履約保證而向 金融機構作出之擔保 | | <u>22,400</u> | <u>22,400</u> | <u>70,015</u> | <u>84,443</u> |
| 就關連人士獲得信貸 融資而向金融機構 作出之擔保金額 | | <u>48,000</u> | <u>48,000</u> | - | - |
| 關連人士之欠款： | | | | | |
| 聯營公司之欠款 | (b) | <u>79,741</u> | <u>79,741</u> | - | - |
| 列入流動資產項下之 貿易結餘 | (c) | <u>487</u> | <u>487</u> | <u>40,610</u> | <u>41,828</u> |
| | | <u>80,228</u> | <u>80,228</u> | <u>40,610</u> | <u>41,828</u> |
| 欠關連人士之款項： | | | | | |
| 列入流動負債項下之 貿易結餘 | (c) | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>70,735</u> | <u>78,746</u> |

附註：

- (a) 與關連人士所訂合約之定價準則和與第三者所訂合約之定價準則相符。
- (b) 此筆款項屬無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還。
- (c) 此等款項屬無抵押、免息及須於收到還款要求時償還。

中期股息

董事會已宣佈派發中期股息每股港幣1.25仙(二零零三年：每股港幣1.25仙)予於二零零五年二月八日已登記在股東名冊上之股東。股息單將約於二零零五年三月十八日寄予各股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零零五年二月二日至二零零五年二月八日(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲獲得派發上述中期股息，最遲須於二零零五年二月一日下午四時前，將一切過戶文件連同有關股票送達香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下本公司股份過戶登記處香港分處 — 秘書商業服務有限公司，辦理過戶登記手續。

業務回顧

於回顧期內，香港經濟持續復甦，失業率由二零零四年一月之7.1%回落至最近期之6.7%。十月舉行之賣地成績理想，亦反映物業市場需求之利好情況。然而，目前財政赤字仍然高企，阻礙公共開支(包括公營建築工程開支)大幅放寬。但另一方面，利率偏低之情況使投資者把資金由存款轉作投資，亦有助經濟邁向更樂觀之前景。

於編寫本報告書之時，本集團之手頭工程合約總值估計為港幣80億元，其中未完成工程合約總值約為港幣42億元。

本集團繼續進行多個樓宇建築項目之建築工程，包括數碼港第二期及大坑內地段8972號之私營住宅發展項目，以及多份公營水務及樓宇定期工程合約。此外，渠務署轄下污水渠和排水渠勘測工作專項工程項目之進度亦較預期理想。

馬鞍山鐵路之鋪設路軌工程及沿線之兩個公共交通工具交匯處之建築工程正按照計劃施工。香港迪士尼樂園轄下建築工程進展順利，將可於明年九月開幕前依期竣工。於二零零三年九月開展之台灣高速鐵路鋪設路軌工程已接近完成階段。

本集團之地基及機電工程部門繼續有卓越之表現，使本集團能更有效率地向客戶提供一站式設計及建造服務。

本集團最近取得多項公私營項目新合約，包括香港國際機場航天廣場及相關之海天客運碼頭自動化旅客捷運隧道工程合營項目，以及政府授出之一份樓宇定期工程合約。

本集團轄下提供護衛服務之城市護衛有限公司及從物業管理業務之城市專業管理有限公司繼續為本集團之建築工地及其他客戶之物業提供專業服務。

自一九九七年起，本集團已擴展業務範疇至物業發展。目前，位於地鐵彩虹站上蓋之「清水灣道8號」物業發展項目正按照計劃進行上蓋建築工程。是項發展於區內乃屬獨特新穎之作，其於十月推出預售時引起廣泛注意，大部分單位經已售出。此外，隨著去年於中國完成之中山項目取得成功後，本集團一直發掘更多機會在中國拓展其物業發展業務。中國政府自四月起實施之宏觀調控措施為本集團拓展內地業務提供合適之機會。於本報告日期時，本集團剛取得石家莊及宜興兩個有關住宅及商用物業發展之新項目。

前景及展望

儘管油價波動、美國利率微升及中國採取宏觀調控措施，政府預期本財政年度應可達致全年目標增長率**7.5%**。本地經濟隨著通縮時代過去而持續復甦。本年訪港旅客人數錄得新高。海外及中國旅客人數持續上升、更緊密經貿關係安排(CEPA)第二階段公佈及北京二零零八年奧運會及上海二零一零年世博對基建發展之需求，均共同為中港兩地建築業帶來更多商機。

政府公營建築工程開支預算與去年水平相若。二零零三至零四年之基建工程開支達港幣**314**億元，而二零零四至零五年之開支估計為港幣**329**億元，顯示各個政府部門將會開展更多新工程。

房地產業務一般預期會顯著增長，從而為建築業提供動力。物業發展所帶來之建築機會包括多項私營發展計劃及地鐵公司將軍澳線、九鐵公司西鐵及馬鞍山線之沿線物業發展項目。

未來之鐵路鋪設路軌工程項目包括九鐵公司之九龍南環線、連接西鐵至落馬洲之北環線以及地鐵公司之南港島線及西港島線。本集團亦已嘗試拓展其專項鋪設路軌工程業務至亞洲國家如泰國、印尼及印度等。

物業市場生機重現，加上「清水灣道8號」住宅單位預售時取得佳績，本集團隨後將會有計劃地進行餘下單位之預售。自於去年開幕以來，「俊宏軒」購物商場已為本集團帶來穩定之收益。「清水灣道8號」之商用物業預計於二零零五年年底前竣工。本集團之財政實力將隨著日後銷售「清水灣道8號」而有所增強，並提供更多資金以進行新投資，包括中港兩地物業發展市場所帶來之良機。

預期經濟環境將進一步向好，本集團會繼續審慎地物色各個機會，使本集團業務更趨多元化，並提高業務帶來之盈利。

流動資金及財政資源

本集團業務營運及擴展所需資金主要來自內部資金、銀行借款及其他借款，在有需要時再輔以發行股份集資。

於二零零四年九月三十日，本集團之淨債務總額為港幣542,800,000元，即債務總額港幣685,000,000元減去銀行結餘及現金港幣142,200,000元所得之數。於二零零四年九月三十日，本集團債務之到期日分析如下：

| | 於二零零四年 九月三十日 港幣百萬元 | 於二零零四年 三月三十一日 港幣百萬元 |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| 一年內償還或按要求償還 | 233.3 | 284.1 |
| 一年後至兩年內償還 | 396.2 | 357.2 |
| 兩年後至五年內償還 | 55.5 | 66.1 |
| 合計 | <u>685.0</u> | <u>707.4</u> |

於二零零四年九月三十日，本集團之資本負債比率(即須付利息之債務淨額與股東權益之比率)為**0.74**(二零零四年三月三十一日：**0.51**)。

為盡量減低外匯波動風險，本集團之借貸及現金結餘均以港幣為主。本集團承擔之滙率波動風險不大。此外，本集團之中期借貸並無採用任何利率金融工具作對沖。

本集團之財政狀況良好而且穩健。以本集團於二零零四年九月三十日之銀行結餘及現金、營運所得現金加上可動用之銀行信貸融資額，本集團具備充裕流動資金以滿足資金需求。

僱員及薪酬政策

截至二零零四年九月三十日，本集團有員工約**2,200**人。截至二零零四年九月三十日止期間之僱員薪酬總額約為港幣**181,300,000**元。僱員薪酬按工作性質及市場走勢釐訂，並根據內部考勤評核計算每年之增薪金額，作為對個別員工表現之獎勵。僱員花紅按本集團旗下個別公司及員工之表現而分發。本集團亦因應若干工作職務而提供內部及外間培訓計劃。

董事及主要行政人員之權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部第352條規定本公司須予保存之登記冊所示，各董事、主要行政人員及彼等之聯繫人士擁有本公司股份及相關股份之權益如下：

| 董事姓名 | 持有本公司股份之數目(好倉) | | | 佔本公司 | 尚未行使之 購股權股份 (附註2) |
|------|----------------|---------------|-------------|----------------------------------|-------------------------|
| | 個人權益 | 家族權益 (附註1) | 合計 | 於二零零四年 九月三十日 已發行股本 之百分比 | |
| 彭錦俊 | 260,572,950 | 10,148,875 | 270,721,825 | 36.63% | 732,000 |
| 李蕙嫻 | 10,148,875 | 260,572,950 | 270,721,825 | 36.63% | — |
| 郭煜釗 | 2,983,540 | — | 2,983,540 | 0.40% | 7,326,000 |
| 陳葆心 | 825,000 | — | 825,000 | 0.11% | 732,000 |
| 區樂耀 | 866,000 | — | 866,000 | 0.12% | 732,000 |
| 胡錦槐 | 346,000 | — | 346,000 | 0.05% | 732,000 |
| 王世榮 | — | — | — | — | 732,000 |

附註：

1. 李蕙嫻女士為彭錦俊先生之配偶，故被視作擁有彭錦俊先生所持有之本公司股份之權益。同樣，彭錦俊先生亦被視作擁有李蕙嫻女士所持有之本公司股份之權益。
2. 授予董事之購股權詳情列於下文「董事及主要行政人員購入股份或債券之權利」一節內。

此外，彭錦俊先生及李蕙嫻女士尚分別持有俊和建築工程有限公司之無投票權遞延股份8,347,500股及90,000股；本公司之全資附屬公司Chun Wo Hong Kong Limited可根據獲授之購股權購買此等無投票權遞延股份。

除上文所披露者及董事以信託形式代本集團持有其附屬公司之若干代理人股份外，於二零零四年九月三十日，各董事、主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉。

董事及主要行政人員購入股份或債券之權利

- (a) 本公司於二零零二年八月二十八日採納一項新購股權計劃(「該計劃」)，據此董事會可授出購股權予本公司及其附屬公司之合資格參與者(包括執行董事)以認購本公司股份。

截至二零零四年九月三十日止期間內授出之購股權變動詳情如下：

| | 授出日期 | 每股 行使價 港幣元 | 行使期 | 購股權股份數目 | | | |
|-----------|-----------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|------------|------------|-----------------------------|
| | | | | 於 二零零四年 四月一日 尚未行使 | 期內 已授出 | 於期內 行使 | 於 二零零四年 九月三十日 尚未行使 |
| 董事 | | | | | | | |
| 彭錦俊 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 732,000 | - | 732,000 |
| 郭煜釗 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 7,326,000 | - | 7,326,000 |
| 陳葆心 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 732,000 | - | 732,000 |
| 區燦耀 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 732,000 | - | 732,000 |
| 王世榮 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 732,000 | - | 732,000 |
| 胡錦槐 | 二零零四年 八月十三日 | 0.904 | 二零零四年八月二十一日 至二零一四年八月十二日 | - | 732,000 | - | 732,000 |
| 僱員 | | | | | | | |
| | 二零零四年 九月三日 | 0.950 | 二零零四年十月四日 至二零零九年九月三十日 | - | 11,650,000 | - | 11,650,000 |
| 顧問 | | | | | | | |
| | 二零零二年 十月二十四日 | 0.290 | 二零零三年十月二十四日 至二零零四年十月二十三日 | 14,488,000 | - | 14,488,000 | - |
| | 二零零四年 九月三日 | 0.950 | 二零零四年十月四日 至二零零九年九月三十日 | - | 400,000 | - | 400,000 |

附註：

1. 緊接於二零零四年八月十三日及二零零四年九月三日授出購股權之前一日，本公司股份之收市價分別為港幣**0.90**元及港幣**0.96**元。
 2. 緊接該等顧問行使購股權日期前，股份之加權平均收市價為港幣**0.96**元。
 3. 於本期間內，概無根據該計劃註銷購股權，亦無購股權失效。
 4. 董事會認為由於評估上述購股權之價值受到多項帶主觀性及不明確之假定所限，故不宜披露本期間內所授出購股權之價值。
 5. 於購股權獲行使前，授出購股權之財務影響不會記錄於本公司或本集團之資產負債表上，亦不會就本期間內授出購股權之價值自綜合收益表中扣除。行使購股權時，本公司據此發行之股份按股份面值列作增添股本，而每股行使價超出股份面值之數額會記入本公司之股份溢價賬內。凡於行使日期前已失效或被註銷之購股權會從尚未行使之購股權數目中剔除。
- (b) 依據本公司於二零零二年八月二十八日批准本公司之間接全資附屬公司俊和地基工程有限公司(「俊和地基」)之購股權計劃，俊和地基之董事會可酌情授出購股權予俊和地基、本公司或彼等之任何附屬公司之合資格參與者以認購俊和地基股份。

自俊和地基購股權計劃獲採納以來，並無根據該計劃授出任何購股權。

除上文所披露者外，於本期間內任何時間本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，令本公司之董事及主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。此外，於本期間內各董事及主要行政人員或彼等之配偶或未滿十八歲之子女概無擁有可認購本公司證券之權利，亦無行使任何該權利。

主要股東

除上文「董事及主要行政人員之權益及淡倉」一節所披露若干董事之權益外，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須予保存之登記冊（「主要股東登記冊」）所示，於二零零四年九月三十日，本公司獲下列股東通知彼擁有本公司股份及相關股份之有關權益如下：

| 名稱 | 身份 | 持有股份數目 (好倉) | 佔本公司 於二零零四年 九月三十日 已發行股本 之百分比 |
|--------------|-------|----------------|--|
| 美聯物業(集團)有限公司 | 實益擁有人 | 73,372,000 | 9.93% |

除上文所披露者外，根據主要股東登記冊所示，於二零零四年九月三十日，並無任何其他人士擁有本公司股份及相關股份之須具報權益或淡倉。

上市規則第19項應用指引

茲遵照上市規則第19項應用指引之規定，根據二零零四年九月三十日之未經審核管理賬目而編製有關若干聯屬公司之備考合併資產負債表及本集團應佔此等聯屬公司之權益之資料概列如下：

| | 未經審核備考 合併資產負債表 港幣千元 | 本集團 應佔權益 港幣千元 |
|----------|---------------------------|---------------------|
| 物業、機器及設備 | 309,434 | 125,300 |
| 流動資產 | 339,264 | 201,096 |
| 流動負債 | (285,598) | (148,690) |
| 非流動負債 | (307,874) | (123,276) |
| | <u>55,226</u> | <u>54,430</u> |
| 股本及儲備 | <u>55,226</u> | <u>54,430</u> |

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

最佳應用守則

本公司各董事概無獲悉任何資料足以合理地顯示本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月期間內任何時間未有遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄14之規定。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，分別為陳葆心女士、區樂耀先生及陳超英先生，全部均為本公司之獨立非執行董事。審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及實務準則，並討論有關審核、內部監控及財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期財務報表。

致謝

本人謹對董事會全人、管理層及全體員工之熱誠服務及辛勤工作致以衷心感謝。此外，本人謹對各股東、融資機構、業務合作夥伴及客戶不斷給予之鼎力支持深表謝忱。

承董事會命
主席
彭錦俊

香港，二零零四年十二月十五日